DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 5 listopada 2012 r.

Poz. 7283

Elektronicznie podpisany przez:
Anna Gogołowicz
Data: 2012-11-05 09:40:43

UCHWAŁA Nr XXVII/251/12

RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM

z dnia 19 października 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Macierzysz - Jawczyce – Mory – część I.

Na podstawie 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.[1)]), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r. poz. 647) oraz uchwał Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim: uchwały Nr 266/01 z dnia 6 lutego 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki zmienionej uchwałą Nr 331/01 z dnia 25 września 2001r., uchwały Nr 282/05 z dnia 3 lutego 2005r. w sprawie zmiany uchwał Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Ożarów Mazowiecki, oraz Uchwały Nr XXVI/247/12 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 11 października w sprawie zmiany Uchwały Nr 282/05 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 3 lutego 2005r. w sprawie zmiany uchwał Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Ożarów Mazowiecki, stwierdzając, zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki przyjętego uchwałą Nr 464/10 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 15 czerwca 2010r. Rada Miejska uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Zakres regulacji planu

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Macierzysz - Jawczyce – Mory – część I, zwany dalej w treści niniejszej uchwały „planem”.

2. Plan obejmuje obszar we wsi Jawczyce i Macierzysz, którego granice wyznaczają:

1) od zachodu: zachodnia granica wsi Jawczyce przebiegająca po zachodniej i północnej granicy drogi nr 2 na działce ewidencyjnej nr 187, następnie w kierunku północnym wzdłuż zachodnich granic działek ewidencyjnych nr 98/5, 98/11 i 98/12;

2) od północy: północna granica działki ewidencyjnej nr 98/12, północna i wschodnia granica działki ewidencyjnej nr 98/10, dalej w kierunku południowym wschodnia granica działki ewidencyjnej nr 98/11, następnie w kierunku wschodnim wzdłuż północnej granicy działki ewidencyjnej nr 174/1 (część ulicy Ogrodowej we wsi Jawczyce) do punktu przecięcia z przedłużeniem zachodniej granicy działki ewidencyjnej nr 235/1, dalej w kierunku północnym z przejściem przez działkę ewidencyjną nr 174/1 (część ulicy Ogrodowej we wsi Jawczyce) oraz przez działkę ewidencyjną nr 257 (część ulicy Ogrodowej we wsi Macierzysz), dalej wzdłuż zachodnich granic działek ewidencyjnych nr 235/1 i 235/2, następnie wzdłuż północnych granic działek ewidencyjnych nr 235/2 i 236, dalej w kierunku południowym wzdłuż wschodniej granicy działki ewidencyjnej nr 236 i z przejściem przez działkę ewidencyjną nr 257 (część ulicy Ogrodowej we wsi Macierzysz) do przecięcia z północną granicą działki ewidencyjnej nr 174/1, ponownie w kierunku wschodnim wzdłuż północnej granicy działki ewidencyjnej nr 174/1(część ulicy Ogrodowej we wsi Jawczyce) do przecięcia z granicą działki ewidencyjnej nr 173;

3) od wschodu: wschodnie granice działek ewidencyjnych nr 174/1, 113/9, 113/7 wspólne z zachodnią granicą ulicy Wojska Polskiego na działce ewidencyjnej nr 173 do przecięcia z północną granicą drogi nr 2 na działce ewidencyjnej nr 187;

4) od południa: północne granice drogi nr 2 na działce ewidencyjnej nr 187 do punktu przecięcia z przedłużeniem granicy działki ewidencyjnej nr 114/1, następnie w kierunku południowym z przejściem przez drogę nr 2 do narożnika działki ewidencyjnej nr 114/1 i dalej w kierunku zachodnim wzdłuż południowej granicy drogi nr 2 na działce ewidencyjnej nr 187 do zachodniej granicy wsi Jawczyce.

3. Granice obszaru objętego planem oznacza się na rysunku planu sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są:

1) rysunek planu w skali 1:2000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;

4) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym;

5) linie zabudowy nieprzekraczalne;

6) pojedyncze drzewa wskazane do zachowania;

7) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15kV do skablowania lub przebudowy.

3. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu elementy informacyjne planu wynikające z wymogów przepisów odrębnych: pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny, w tym między innymi:

1) granica potencjalnego zasięgu oddziaływania komunikacji kołowej;

2) napowietrzna linia elektroenergetyczna 220kV.

§ 4.1. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska i przyrody;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

9) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania w obszarze planu przedmiotu ustaleń:

1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Plan określony jest, jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.

§ 5.1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) dominancie architektonicznej – należy przez to rozumieć część budynku, wyróżniającą się wśród otaczającej zabudowy formą architektoniczną, detalem, eksponowanym usytuowaniem, materiałem lub kolorem elewacji, miejscem lokalizacji głównego wejścia do budynku; dominanta architektoniczna nie może by wyższa niż maksymalna wysokość zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

2) działce budowlanej - należy przez to rozumieć pojęcie zgodne z definicją określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) ekologicznych paliwach – należy przez to rozumieć paliwa, które nie powodują zanieczyszczenia środowiska, a ich zasoby odnawiają się we względnie krótkim czasie. Czyli należą do odnawialnych źródeł energii;

4) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci przesyłowe (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie: zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, telekomunikacji, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz usuwania odpadów;

5) linii rozgraniczającej tereny – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu lub ustalone w planie, linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:

   a) realizacji elementów termomodernizacji,

   b) części podziemnych budynków,

   c) wykraczających poza obrys budynku, więcej niż 1,5m, takich części budynków, jak: balkony, loggie, werandy, wykusze, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy,

   d) parterowych portierni, kiosków,

   e) infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;

7) maksymalnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej w obrysie zewnętrznym wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;

8) maksymalnej powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu wszystkich budynków na działce budowlanej w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą przyjmując za podstawę obrys parteru lub obrys ścian fundamentowych w przypadku, gdy jest on większy; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnię prześwitów, przejść i przejazdów (bramy), powierzchnię ganków i werand; do powierzchni zabudowy nie wlicza się schodów na gruncie, powierzchni budynków lub ich części znajdujących się pod powierzchnią terenu, studzienek lub okienek piwnicznych, daszków, okapów dachowych, nadwieszonych części budynków, ścieżek, utwardzonych podjazdów, miejsc parkingowych, miejsc na śmietniki; wyrażoną, jako procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu działki budowlanej;

9) nośniku reklamowym - należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz płaszczyzny ekspozycyjnej, w szczególności takiej jak: tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki, napisy i wyobrażenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą przeprowadzonej działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami;

10) paliwach o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska – należy przez to rozumieć paliwa, których spalanie nie powoduje przekroczenia wartości wskaźników dopuszczalnej emisji jednostkowej, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w szczególności takich jak: gaz przewodowy, wodór, alkohole, estry olejów pochodzenia roślinnego, ciekłe lub gazowe alkany, biomasę oraz pochodne węglowodorów o niskiej zawartości siarki i metali ciężkich;

11) pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej - należy przez to rozumieć napowietrzną linię elektroenergetyczną wraz ze strefą techniczną i ochronną, w którym obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów i zadrzewień według wymagań przepisów odrębnych z zakresu prawa energetycznego;

12) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana i nieutwardzona. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszącej zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, powierzchniowe zbiorniki wodne, uprawy rolnicze lub ogrodnicze;

13) powierzchni użytkowej liczonej dla potrzeb określenia liczby miejsc parkingowych -należy przez to rozumieć powierzchnie pomieszczeń, na wszystkich kondygnacjach, służących do zaspokojenia potrzeb związanych bezpośrednio z przeznaczeniem całego budynku lub jego części;

14) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć: rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;

15) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie wprowadzone lub istniejące jako, uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, które nie zmienia charakteru tego przeznaczenia;

16) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe i uzupełniające, dopuszczone na warunkach określonych planem, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej;

17) sięgaczu- należy przez to rozumieć wysuniętą część działki o minimalnej szerokości 5m i maksymalnej długości 60m, przez którą odbywa się dostęp do drogi publicznej. Sięgacz jest frontem działki;

18) strefie bezpieczeństwa gazociągu – należy przez to rozumieć obszar po obu stronach gazociągu, w którym obowiązują ograniczenia dla lokalizacji obiektów, zadrzewień oraz działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu, którego wymiary są określone w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych. Dla gazociągów wybudowanych po 12 grudnia 2001r. określonej jako strefy kontrolowane, a dla gazociągów wybudowanych przed 12 grudnia 2001r. określonej jako odległości podstawowe;

19) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi z określonym przeznaczeniem, oznaczoną na rysunku planu symbolem literowym i numerem lub tylko symbolem literowym;

20) usługach i produkcji - należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub lokale użytkowe do prowadzenia działalności, niezaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, niepowodującej przekraczania standardów, jakości środowiska oraz zanieczyszczeń poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji. Realizacja obiektów nie może również powodować nadmiernej eksploatacji terenów ogólnodostępnych, zwłaszcza dróg;

21) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej w obrysie zewnętrznym wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej albo na terenie, do powierzchni tej działki albo terenu.

2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią stosownych odrębnych przepisów.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6.1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia terenu i kolejnym numerem lub tylko symbolem literowym przeznaczenia terenu:

1) tereny usług, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów - oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;

2) teren stacji paliw - oznaczony na rysunku planu symbolem KS;

3) tereny publicznej drogi głównej ruchu przyśpieszonego - oznaczone na rysunku planu symbolem KDGP;

4) tereny publicznych dróg lokalnych - oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;

5) teren publicznej drogi dojazdowej - oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

2. Ustala się, że tereny dróg publicznych KDGP, KDL i KDD przeznaczone są dla inwestycji celu publicznego.

§ 7. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) obowiązują następujące zasady realizacji ogrodzeń:

   a) dopuszcza się sytuowanie ogrodzeń w liniach rozgraniczających z terenami dróg, w granicy działek dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu lub w granicy sięgacza,

   b) dopuszcza się miejscowe przesunięcie ogrodzeń w głąb działki budowlanej przy bramach, furtkach, o nie więcej niż 3,0m,

   c) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń ażurowych, co najmniej w 50% (rozliczanych w ramach jednej sekcji ogrodzenia), z cokołem pełnym do wysokości 0,6m nad poziom terenu, o maksymalnej wysokości 2,2m nad poziom terenu (za wyjątkiem bram i furtek oraz ogrodzeń stanowiących jednocześnie ekrany akustyczne),

   d) bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki budowlanej,

   e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych za wyjątkiem słupów i podmurówek oraz budowy ogrodzeń pełnych za wyjątkiem ogrodzeń pełniących funkcje ekranów akustycznych albo ekranów bezpieczeństwa,

   f) ustala się zachowanie odpowiednich narożnych ścięć linii ogrodzeń;

   g) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż – 0,5m od gazociągu średniego ciśnienia;

2) obowiązują następujące zasady realizacji nośników reklamowych:

   a) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych:

      - na płaszczyźnie elewacji do wysokości stropu nad najwyższą kondygnacją nadziemną o powierzchniach nie większych niż $3m^2$,

      - reklam dwustronnych, o powierzchni każdej ze stron nie większej niż $3m^2$, lokalizowanych wyłącznie wzdłuż: dróg publicznych i wewnętrznych,

      - jako szyldów o powierzchniach nie większych niż $0,5m^2$, reklam świetlnych - posiadających własne wewnętrzne źródło światła i podświetlanych - posiadających własne zewnętrzne źródło światła,

      - jako płaszczyzny ekspozycyjne sytuowane prostopadle lub równolegle do elementów zagospodarowania, takich jak: oś lub krawędź jezdni, elewacje budynków, linia ogrodzenia,

      - w obrębie jednego skrzyżowania o jednakowych formatach, zawieszonych na jednej wysokości,

      - na terenie jednej drogi, w obszarze podobnie zagospodarowanym, o jednakowych formatach, jednakowo ukierunkowanych, umieszczonych na jednej wysokości, możliwie w jednakowych odległościach,

      - jako tablice o powierzchni do $20m^2$ i wysokości do 5m lokalizowane w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą, a nieprzekraczalną linią zabudowy wzdłuż drogi KDGP,

- ze zmienną ekspozycją obrazu lub oświetlenia, którego czas zmiany ekspozycji byłby krótszy niż 10 sekund (w tym obraz telewizyjny) w odległości nie bliżej niż 30 metrów od krawędzi drogi i 50m od skrzyżowania dróg,

b) zakazuje się umieszczania nośników reklamowych:

- w odległości mniejszej niż 1m od narożników ogrodzeń, w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytywanie,
- na urządzeniach nadziemnych infrastruktury technicznej, takich jak: szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach trakcji elektrycznych, stacjach transformatorowych oraz na obiektach małej architektury, chyba, że urządzenia i obiekty te są projektowane specjalnie, jako nośniki,
- powodujących uciążliwości dla użytkowników sąsiadujących budynków oraz powodujących olśnienia przechodniów i użytkowników jezdni;

3) obowiązują następujące zasady realizacji kiosków:

a) dopuszcza się lokalizowania maksymalnie dwóch kiosków przy przystankach komunikacji publicznej lub na terenach usług,

b) ustala się zachowanie jednakowej formy architektonicznej i wystroju kiosków lokalizowanych w jednym miejscu,

c) ustala się: maksymalną powierzchnię użytkową kiosku na $9m^2$, maksymalną wysokość na 3,5m z podłogą wyniesioną nad poziom terenu do 20cm, stosowanie dachów płaskich, do 10°, jednospadowych lub łukowatych, a dachów dwuspadowych lub wielospadowych tylko przy wielokątnym rzucie obiektu, stosowanie okapu dachu, który zapewni ochronę przed deszczem bez dodatkowych stałych daszków; dopuszczenie ruchomych markiz lub rolet oraz projektowanie elementów maskujących grubość dachu do 30cm,

d) ustala się wykonanie ścian z gładkich, trwałych materiałów, a także wypełnień ze szkła,

e) zakazuje się stosowania na elewacji blachy falistej lub trapezowej;

4) obowiązują następujące zasady realizacji portierni:

a) ustala się: maksymalną powierzchnię użytkową budynku portierni na $5m^2$, maksymalną wysokość na 3,5m z podłogą wyniesioną nad poziom terenu do 20cm, stosowanie dachów płaskich, do 10°, jednospadowych lub łukowatych, a dachów dwuspadowych lub wielospadowych tylko przy wielokątnym rzucie obiektu, stosowanie okapu dachu, który zapewni ochronę przed deszczem bez dodatkowych stałych daszków; dopuszczenie ruchomych markiz lub rolet oraz projektowanie elementów maskujących grubość dachu do 30cm,

b) ustala się wykonanie ścian z gładkich, trwałych materiałów, a także wypełnień ze szkła,

c) zakazuje się stosowania na elewacji blachy falistej lub trapezowej;

§ 8. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązuje zorganizowany systemem zaopatrzenia w wodę i docelowo odprowadzenie ścieków wytwarzanych przez użytkowników wszystkich obiektów istniejących i projektowanych w obszarze planu;

2) ustala się zagospodarowanie i użytkowania terenów w sposób wykluczający zanieczyszczenie wód otwartych, wód gruntowych oraz ziemi na własnych działkach i na terenach przyległych;

3) zakazuje się składowania odpadów;

4) ustala się zorganizowany system odbioru odpadów, zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminie;

5) ustala się ogrzewanie pomieszczeń obiektów istniejących i planowanych paliwami, o możliwie najniższym poziomie emisji substancji szkodliwych dla środowiska, spełniających aktualnie obowiązujące normy;

6) nakazuje się ochronę funkcji mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem komunikacji kołowej w określonym na rysunku planu zasięgu potencjalnego oddziaływania komunikacji kołowej (obszar przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku) liczonym od skrajnej krawędzi jezdni. Ustala się ograniczanie emisji hałasu, poprzez zabezpieczenia techniczne lub odpowiedni dobór technologii i urządzeń;

7) ustala się zachowanie minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej. Powierzchnie te winny być liczone odpowiednio według § 5 ust. 1 pkt 12;

8) ustala się ochronę pojedynczych cennych drzew wskazanych do ochrony;

9) ustala się zakaz lokalizowania: obiektów do przechowywania na wolnym powietrzu materiałów powodujących pylenie, obiektów do przechowywania materiałów powodujących pylenie bez dachów, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w zakresie infrastruktury technicznej, łączności publicznej i komunikacji.

§ 9. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) oznacza się na rysunku planu napowietrzą linię elektroenergetyczną 220kV oraz pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej po 34m od osi linii na stronę. W pasie technologicznym:

   a) zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i innych obiektów chronionych określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przed polami elektromagnetycznymi,

   b) zakazuje się realizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi na terenie, na którym występuje przekroczenie dopuszczalnego poziomu promieniowania elektromagnetycznego,

   c) zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej pod linią 220kV i w odległości 5,5m od rzutu poziomego skrajnego przewodu,

   d) dopuszcza się po trasie istniejącej linii 220kV inne rozmieszczenie słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii oraz przebudowę linii 220kV na linię 400kV względnie na linię wielotorową wielonapięciową bez powiększania wielkości pasa technologicznego;

2) oznacza się na rysunku planu napowietrzną linię elektroenergetyczną średniego napięcia 15kV. Ustala się zmianę przebiegu i skablowanie linii. Do czasu skablowania lub przebudowy napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, w pasie technologicznym po 5m na stronę, licząc od skrajnego przewodu, ustala się:

   a) wszelkie inwestycje, roboty budowlane, montażowe i instalacyjne winny być prowadzone w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego,

   b) zakaz sadzenia drzew;

3) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowej;

4) obowiązuje: zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej, realizacji składów opału i odpadów oraz złomowisk;

5) obowiązuje: zakaz lokalizacji obiektów wytwarzających produkty z zakresu przemysłu chemii organicznej wytwarzających produkty na bazie węgla kamiennego, ropy naftowej, gazu ziemnego, drewna, kauczuku, tłuszczów i innych substancji organicznych, z zakresu przemysłu chemii nieorganicznej - wytwarzających produkty na bazie takich surowców jak: siarka, fosfor, sole mineralne, składniki powietrza i inne materiały nieorganiczne oraz wytwórni betonów towarowych, składów kruszyw, produkcji asfaltu, mas bitumicznych;

6) jako potencjalna przeszkoda lotnicza obiekty budowlane o wysokości równej i większej od 50m nad poziom terenu wymagają odpowiedniego oznakowania i podlegają zgłoszeniu odpowiednim organom zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

1) podstawowy układ drogowy służący powiązaniom zewnętrznym w obszarze objętym planem stanowi droga główna ruchu przyspieszonego KDGP – droga krajowa nr 2, w części poza obszarem planu;

2) podstawowy układ drogowy służący powiązaniom zewnętrznym i wewnętrznym w obszarze objętym planem, tworzą wydzielone liniami rozgraniczającymi:

   a) droga główna ruchu przyspieszonego – KDGP,

   b) drogi lokalne –KDL,

   c) droga dojazdowa –KDD;

3) szerokość terenów dróg w liniach rozgraniczających określono na rysunku planu;

4) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów zabudowy z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu lub z sięgaczy;

5) nie wyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne winny mieć zapewnione wymagane parametry przestrzenne i dostępność na warunkach określonych w planie;

6) w liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą za wyjątkiem: infrastruktury technicznej nie związanej z droga, komunikacji pieszej lub rowerowej, zieleni urządzonej;

7) realizacja ustaleń planu w zakresie zagospodarowania, użytkowania i utrzymania terenów komunikacji kołowej, transportu publicznego, parkingów, komunikacji pieszej i rowerowej wymaga uwzględnienia potrzeb osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) budowę i przebudowę układu drogowo – ulicznego należy wykonywać z zachowaniem ciągłości dojazdów do nieruchomości;

9) określa się podstawowy układ komunikacji pieszej obejmujący: chodniki jednostronne lub obustronne wydzielone w liniach rozgraniczających wszystkich dróg o szerokościach równych lub większych niż 10m;

10) dopuszcza się obsługę terenów w obszarze objętym planem przez komunikację autobusową określając lokalizację przystanku;

11) ustala się następujące zasady realizacji i określa się minimalną liczbę miejsc parkingowych:

   a) ustala się miejsca parkingowe na działkach budowlanych na których realizowana jest inwestycja, sytuowane na poziomie terenu lub jako stanowiska w garażach podziemnych, nadziemnych lub naziemnych,

   b) dopuszcza się zatoki parkingowe w liniach rozgraniczających dróg KDL, KDD oraz dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu o szerokości w liniach rozgraniczających szerszych niż 10m,

   c) ustala się odpowiednio, minimalną liczbę miejsc parkingowych z uwzględnieniem rotacji:

      - usługi handlu - 30 miejsc parkingowych na 1000m^2 powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep,
      - handel ekspozycyjny - 20 miejsc parkingowych na 1000m^2 powierzchni użytkowej,
      - hotel - 30 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych oraz jedno miejsce na 1 autokar na 100 łóżek oraz 4 miejsca parkingowe na 10 zatrudnionych,
      - gastronomia - 25 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumenckich,
      - usługi - 30 miejsc parkingowych na 1000m^2 powierzchni użytkowej,
      - hurtownie, magazyny - 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych lub 5 miejsc parkingowych na 1000m^2 powierzchni użytkowej,
      - zakłady produkcyjne - 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych,
      - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej odpowiednio według potrzeb.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, ustala się:

1) zaopatrzenie wszystkich terenów przeznaczonych w planie na cele zabudowy w urządzenia infrastruktury technicznej w ramach istniejących i rozbudowanych zbiorowych systemów uzbrojenia:

   a) komunalnej sieci wodociągowej,

   b) sieci kanalizacji komunalnej oraz deszczowej,

   c) sieci gazowej,

   d) sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,

   e) urządzeń i sieci telekomunikacyjnych;

2) w zakresie zasad uzbrojenia terenu, ustala się:

   a) lokalizowanie sieci i obiektów infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają,

   b) dopuszczenie prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny o innym przeznaczeniu w przypadku braku możliwości lokalizowania sieci i obiektów infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych,

   c) dopuszczenie realizacji kanałów zbiorczych dla sieci infrastruktury technicznej,

   d) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe 15/0,4kV, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny,

   e) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy i przeniesienia istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu, przy czym dopuszcza się również zmianę przekrojów przewodów istniejących,

   f) projektowanie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

   a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych z istniejącej i sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywanej komunalnej sieci wodociągowej z rozbudowywanych źródeł w obszarze planu lub poza obszarem planu z ujęcia w Szeligach,

   b) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej, a także do celów technologicznych, gospodarczych i przeciwpożarowych, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody;

4) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:

   a) nakazuje się odprowadzenie ścieków kanalizacją grawitacyjną i płytką kanalizacją grawitacyjno-ciśnieniową realizowaną w systemie rozdzielczym, oraz realizowaną sukcesywnie w miarę rozwoju budownictwa,

   b) ustala się, że ścieki technologiczne przed odprowadzeniem do gminnej sieci kanalizacji winny być wstępnie podczyszczone w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach działki budowlanej niezależnie od dalszego sposobu ich oczyszczania,

   c) ustala się, że odbiornikiem ścieków będą: oczyszczalnia w Broniszach (poza obszarem planu) z odprowadzeniem po oczyszczeniu do Kanału Ożarowskiego albo inna oczyszczalnia ścieków,

   d) dopuszcza się sytuowanie lokalnych urządzeń zbiornikowo - tłocznych (przepompowni),

   e) do czasu rozbudowy sieci kanalizacji dopuszcza się realizację lokalnej (mechaniczno-biologicznej) oczyszczalni ścieków lub atestowane, szczelne zbiorniki na nieczystości płynne z wywozem do punktu zlewnego;

5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

   a) nakazuje się podłączenie zabudowy do sieci kanalizacji deszczowej wybudowanej do jej obsługi z odprowadzeniem do Kanału Ożarowskiego,

   b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji deszczowej ustala się:

      - na terenach U/P i KS retencjonowanie nadmiaru wód w zbiornikach na terenach działek budowlanych i odprowadzenie w stanie niezanieczyszczonym do rowów lub ziemi,

      - sytuowanie na wylotach kanałów urządzeń służących do podczyszczania wód zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,

- nakaz utwardzania i skanalizowania terenów o powierzchni powyżej 0,1ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi,
- nakaz odprowadzania wód opadowych z powierzchni utwardzonych drogi KDGP poprzez zbiorniki retencyjno - odparowywalne do rowów,
- dopuszczenie odwodnienia pozostałych dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne: rowy infiltracyjne, rowy retencyjno-infiltracyjne, drenaż lub studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego,
- zakaz odprowadzania wód opadowych, wód drenażowych i odwodnieniowych do sieci kanalizacji komunalnej oraz na jezdnie dróg;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
   a) dopuszcza się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub wybudowanej odpowiedniej infrastruktury energetycznej, z istniejącej RPZ zlokalizowanej poza obszarem planu, dla wszystkich potencjalnych odbiorców do oświetlenia, zasilania sprzętu domowego i innych urządzeń oraz ogrzewania pomieszczeń,
   b) ustala się przyłączenie obiektów, na warunkach i według zasad określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa energetycznego,
   c) nakazuje się budowę sieci oświetlenia zewnętrznego z zapewnieniem zachowania wymaganych parametrów oświetleniowych dla dróg publicznych,
   d) ustala się projektowanie linii nn w sposób umożliwiający wykonanie zasilania liniami zarówno napowietrznymi jak i kablowymi, prowadzonymi po oddzielnych trasach,
   e) dopuszcza się prowadzenie elektroenergetycznych napowietrznych linii SN i nn po wspólnych trasach,
   f) nakazuje się uwzględnianie rezerw terenu dla lokalizacji linii, stacji i przyłączy oraz innych elementów infrastruktury elektroenergetycznej niezbędnych dla zaopatrzenia w energię elektryczną budynków i budowli, a także oświetlenia terenu wokół tych obiektów,
   g) dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii elektrycznej: np. generatorów prądu;
7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
   a) budowę i rozbudowę sieci gazowej,
   b) uwzględnianie określonych w przepisach odrębnych, warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, a w szczególności:
      - lokowania szafek gazowych, otwieranych na zewnątrz, w linii ogrodzeń dla zabudowy mieszkaniowej lub w miejscu uzgodnionym z operatorem sieci dla pozostałych typów zabudowy,
      - lokowania zabudowy i sadzenie drzew z zachowaniem odpowiednio stref kontrolowanych lub odległości podstawowych,
      - dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych dla celów bytowych i gospodarczych;
8) w zakresie obsługi telekomunikacji:
   a) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne,
   b) dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci,
   c) dopuszcza się kablowe rozprowadzenie linii abonenckich,
   d) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

9) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

   a) ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł wykorzystujących w szczególności: paliwa gazowe, energię elektryczną, olej opałowy lub paliwa ekologiczne, w tym stałe, których stosowanie jest zgodne z przepisami prawa ochrony środowiska,

   b) wyklucza się stosowanie kominków, jeżeli stanowią podstawowe źródło ogrzewania;

10) w zakresie gospodarki odpadami, ustala się:

   a) nakaz selektywnego zbierania odpadów komunalnych przed ich transportem do miejsc przetwarzania zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz w gminnych przepisach porządkowych,

   b) nakaz magazynowania odpadów wyłącznie w przystosowanych do tego celu miejscach na działkach budowlanych,

   c) dopuszczenie wyposażenia kilku nieruchomości we wspólne urządzenia do czasowej selektywnej zbiórki odpadów,

   d) zakaz przetwarzania lub unieszkodliwiania odpadów w obszarze planu.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu

§ 12. Dla terenów zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów 1U/P, 2U/P, 3U/P, 4U/P i 5U/P, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

   a) przeznaczenie podstawowe: usługi i produkcja; usługi w szczególności: usługi handlu detalicznego, ekspozycyjnego i hurtowego, usługi hotelarstwa i gastronomii, transportu, administracji i pośrednictwa finansowego, biura, magazyny, logistyka, obsługa techniczna i naprawy pojazdów mechanicznych, a na terenach 2U/P, 3U/P, 4U/P usługi handlu w zakresie sprzedaży paliw do pojazdów i sprzedaży olejów opałowych,

   b) przeznaczenie uzupełniające:

      - urządzenia budowlane, infrastruktura techniczna,
      - garaże, budynki gospodarcze,
      - zieleń urządzona, obiekty małej architektury,

   c) przeznaczenie dopuszczalne:

      - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna towarzysząca zabudowie usług – budynek wolno stojący lub jako wbudowany lokal mieszkalny (istniejąca do zachowania)-tereny 4U/P i 5U/P,
      - linie elektroenergetyczne 15kV- tereny 1U/P, 2U/P i 3U/P,
      - napowietrzna linia elektroenergetyczna 220kV-tereny 4U/P i 5U/P,
      - drogi wewnętrzne;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

   a) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zachowuje się istniejącą zabudowę dopuszczając jej remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów,

   b) linie zabudowy:

      - z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 6zabudowa nie może przekraczać linii zabudowy nieprzekraczalnych wyznaczonych na rysunku planu od strony linii rozgraniczającej dróg KDGP, KDL i KDD,

- z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 6ustala się minimalną odległość zabudowy od granicy dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu na 6m oraz na 4m od granicy sięgacza,
- dopuszcza się lokalizowanie portierni pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy nieprzekraczalną,
- dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy pod warunkiem, iż nie naruszają one linii rozgraniczającej dróg. W przypadku wymiany istniejącej zabudowy należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
- ustala się odsunięcie budynków bezpośrednio związanych z usługami, lub z produkcją, sytuowanych wzdłuż wspólnej granicy z działką na której znajduje się budynek mieszkalny, na odległość 1,5 wysokości tych budynków z usługami lub produkcją (dotyczy ściany najbliższej tej granicy),
- ustala się sytuowanie zabudowy w pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznych odpowiednio według § 9 pkt 1 i 2,

c) ogrodzenia: odpowiednio według § 7 pkt 1,

d) nośniki reklamowe: odpowiednio według § 7 pkt 2,

e) portiernia: odpowiednio według § 7 pkt 4,

f) na działce budowlanej, ustala się:

- maksymalną powierzchnię zabudowy: 70%,
- minimalną powierzchnię biologicznie czynną: co najmniej 10%,
- maksymalną intensywność zabudowy: 2,4,
- maksymalną wysokość zabudowy: budynki z usługami, produkcją, składy, magazyny - 20m; budynki mieszkalne - 12m, budynki gospodarcze, garaże - 6,5m, reklamy i maszty oświetleniowe do 25m wysokości. Ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się dominanty architektoniczne,

g) geometria dachów:

- dachy o kącie nachylenia połaci do 45º,
- dopuszcza się zastosowanie niestandardowych rozwiązań takich jak kopuły, łuki, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne oraz montaż lukarn i okien połaciowych,

h) kolorystyka elewacji i dachów:

- nakazuje się utrzymanie stonowanej kolorystyki elewacji budynków tworzących ciągi zabudowy: kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach, a kolor dachów w tonacji: czerwieni, brązu lub szarości,
- dopuszcza się kolory stanowiące logo inwestycji lub inwestora,

i) powierzchnia usług:

- usługi handlu detalicznego w nowych obiektach do 400m^2 powierzchni sprzedaży w jednym lokalu,
- kioski: odpowiednio według § 7 pkt 3;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody: obowiązują odpowiednio ustalenia § 8;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości:
   a) minimalna powierzchnia działki:
      - $1000m^2$ dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z budynkiem wolno stojącym,
      - $3000m^2$ dla zabudowy usług, produkcji, składów, magazynów,
   b) minimalny front nowo wydzielanej działki: 16m dla zabudowy mieszkaniowej i 30m dla zabudowy usług, produkcji, składów, magazynów lub 5m jeżeli front działki jest sięgaczem,
   c) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 60° - 120°,
   d) zasady ustalone w lit. a, b i c nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną lub pod drogi wewnętrzne;
5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
   a) w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia, według § 9 pkt 2,
   b) w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV obowiązują odpowiednio ustalenia, według § 9 pkt 1,
   c) zakazuje się zastępowania funkcji gospodarczej, usługowej, garaży funkcjami mieszkalnymi jeżeli na działce budowlanej, znajduje się już budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny wbudowany,
   d) obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 3, 4, 5 i 6;
6) zasady obsługi komunikacyjnej:
   a) odpowiednio według § 10,
   b) ustala się:
      - docelowo bezpośrednią obsługę z jezdni lokalnych wybudowanych wzdłuż drogi KDGP na odcinku własnej działki jako drogi wewnętrzne, z etapowym włączeniem tych dróg do drogi KDGP (tylko dla relacji prawoskrętnych) z uwzględnieniem pasa włączenia ruchu,
      - do czasu realizacji jezdni lokalnej dostęp do drogi KDGP zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
      - pozostałe tereny - obsługa komunikacyjna odpowiednio od strony przyległych dróg KDL, KDD,
   c) wskaźniki miejsc parkingowych: odpowiednio według § 10 pkt 11,
   d) dopuszcza się obsługę z dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, o minimalnej szerokości 10m z zapewnieniem dwustronnego włączenia do układu komunikacyjnego lub wydzielenia placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5m x 12,5m dla drogi o jednostronnym włączeniu i dłuższej niż 60m,
   e) zakazuje się wyznaczania dróg wewnętrznych, po obu stronach jednego rzędu działek budowlanych lub wyznaczania drogi wewnętrznej, jeżeli po drugiej stronie działki budowlanej znajduje się droga publiczna,
   f) wymagane drogi pożarowe do budynków i obiektów budowlanych z wykorzystaniem odcinków wymienionych dróg KDL, KDD oraz uzupełniającego układu dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu winny być określane w projektach budowlanych w trybie przewidzianym w przepisach odrębnych;
7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: odpowiednio według § 11;
8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;
9) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy: określa się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 13. Dla terenu stacji paliw KS, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe: stacja paliw (sprzedaż paliw do pojazdów i sprzedaż olejów opałowych),
   b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia budowlane, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, garaże, zieleń urządzona, obiekty małej architektury,
   c) przeznaczenie dopuszczalne:
      - usługi handlu, gastronomii, motel, obsługa techniczna i naprawy pojazdów mechanicznych;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) pod warunkiem stosowania określonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zachowuje się istniejącą zabudowę dopuszczając jej remont, przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, dostosowanie do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzanie urządzeń technicznych polepszających warunki użytkowania budynków, zmianę kolorystyki elewacji oraz zmiany konstrukcji i pokrycia dachów,
   b) linie zabudowy:
      - z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust. 1 pkt 6 zabudowa nie może przekraczać wyznaczonych na rysunku planu, od strony linii rozgraniczającej drogi KDGP i drogi 4 KDL, linii zabudowy nieprzekraczalnych,
      - dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, rozbudowę (nie obejmujące powiększenia powierzchni zabudowy) istniejącej zabudowy usytuowanej w pasie terenu między liniami rozgraniczającymi dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy pod warunkiem, iż nie naruszają one linii rozgraniczającej dróg. W przypadku wymiany istniejącej zabudowy należy zachować nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
   c) ogrodzenia: odpowiednio według § 7 pkt 1,
   d) nośniki reklamowe: odpowiednio według § 7 pkt 2,
   e) na działce budowlanej, ustala się:
      - maksymalną powierzchnię zabudowy: 70%,
      - minimalną powierzchnię biologicznie czynną: co najmniej 10%,
      - maksymalną intensywność zabudowy: 2,1,
      - maksymalną wysokość zabudowy: 15m. Ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
   f) geometria dachów:
      - dachy o kącie nachylenia połaci do 42°,
      - dopuszcza się zastosowanie innych niestandardowych rozwiązań takich jak kopuły, powierzchnie sferyczne i nierozwijalne oraz dopuszcza się montaż lukarn i okien połaciowych,
   g) kolorystyka elewacji i dachów:
      - kolor elewacji w barwach pastelowych i szarościach,
      - kolorystyka dachów w tonacji: czerwieni, brązu lub szarości,
      - dopuszcza się kolory stanowiące logo inwestycji lub inwestora,
   h) powierzchnia usług:
      - usługi handlu detalicznego do $400m^2$ powierzchni sprzedaży,
      - kioski: odpowiednio według § 7 pkt 3;

3) w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody: obowiązują odpowiednio ustalenia § 8;

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie określa się:

5) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

   a) ustala się zachowanie warunków lokalizowania stacji paliw zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) obowiązują odpowiednio ustalenia § 9 pkt 3, 4, 5 i 6;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

   a) odpowiednio według § 10,

   b) ustala się obsługę od strony drogi 4KDL i dopuszcza się obsługę od strony drogi KDGP poza obszarem planu,

   c) wskaźniki miejsc parkingowych odpowiednio według § 10 pkt 11;

7) zasady obsługi w infrastrukturę techniczną: odpowiednio według § 11;

8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

9) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy: określa się stawkę procentową w wysokości 10%.

§ 14. Dla terenów dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDGP i 2KDGP, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

   a) przeznaczenie podstawowe: droga główna ruchu przyśpieszonego - istniejąca droga krajowa nr 2,

   b) przeznaczenie uzupełniające: obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

   a) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń i nośników reklamowych,

   b) szerokość w liniach rozgraniczających drogi lub części drogi - zgodnie z rysunkiem planu,

   c) minimalna szerokość jezdni: 2 x 2 x 3,5m,

   d) wyznaczone skrzyżowanie czterowlotowe z drogą 2KDL,

   e) wyznaczone skrzyżowania na prawe skręty z drogami 1KDL i 4KDL,

   f) zakazuje się nowych włączeń dróg wewnętrznych,

   g) dopuszcza się chodniki jednostronne lub obustronne oraz ścieżkę rowerową,

   h) zakazuje się lokowania miejsc do parkowania;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia według § 9 pkt 2;

4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: odpowiednio według § 10;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: odpowiednio według § 11;

6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

7) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy: określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%.

§ 15. Dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDL, 2KDL, 3KDL i 4KDL, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe: drogi lokalne,
   b) przeznaczenie uzupełniające: obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń i nośników reklamowych,
   b) szerokość w liniach rozgraniczających dróg lub części dróg - zgodnie z rysunkiem planu,
   c) szerokość w liniach rozgraniczających drogi 1KDL zgodnie przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych na podstawie analizy,
   d) wyznacza się skrzyżowanie czterowlotowe drogi 2KDL z drogą 1KDGP,
   e) wyznacza się skrzyżowanie na prawe skręty drogi 1KDL i 4KDL z drogą 1KDGP,
   f) skrzyżowanie: drogi 1KDL, 2KDL i 4KDL z drogą 3KDL oraz drogi 3KDL z drogą KDD,
   g) dopuszcza się chodniki jednostronne lub obustronne oraz zatoki parkingowe dla dróg w liniach rozgraniczających szerszych niż 10m;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:
   a) w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia według § 9 pkt 2,
   b) w pasach technologicznych napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV obowiązują odpowiednio ustalenia według § 9 pkt 1;
4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: odpowiednio według § 10;
5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: odpowiednio według § 11;
6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;
7) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy: określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%.

§ 16. Dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe: droga dojazdowa,
   b) przeznaczenie uzupełniające: obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna, zieleń urządzona;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń i nośników reklamowych,
   b) szerokość w liniach rozgraniczających drogi lub części drogi - zgodnie z rysunkiem planu,
   c) wyznaczone skrzyżowanie z drogą 3KDL,
   d) dopuszcza się chodniki jednostronne lub obustronne oraz zatoki parkingowe;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy: w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązują odpowiednio ustalenia według § 9 pkt 2;
4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: odpowiednio według § 10;

5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej: odpowiednio według § 11;

6) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie określa się;

7) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa, w art. 36 ust. 4 ustawy: określa się stawkę procentową w wysokości 0,1%.

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

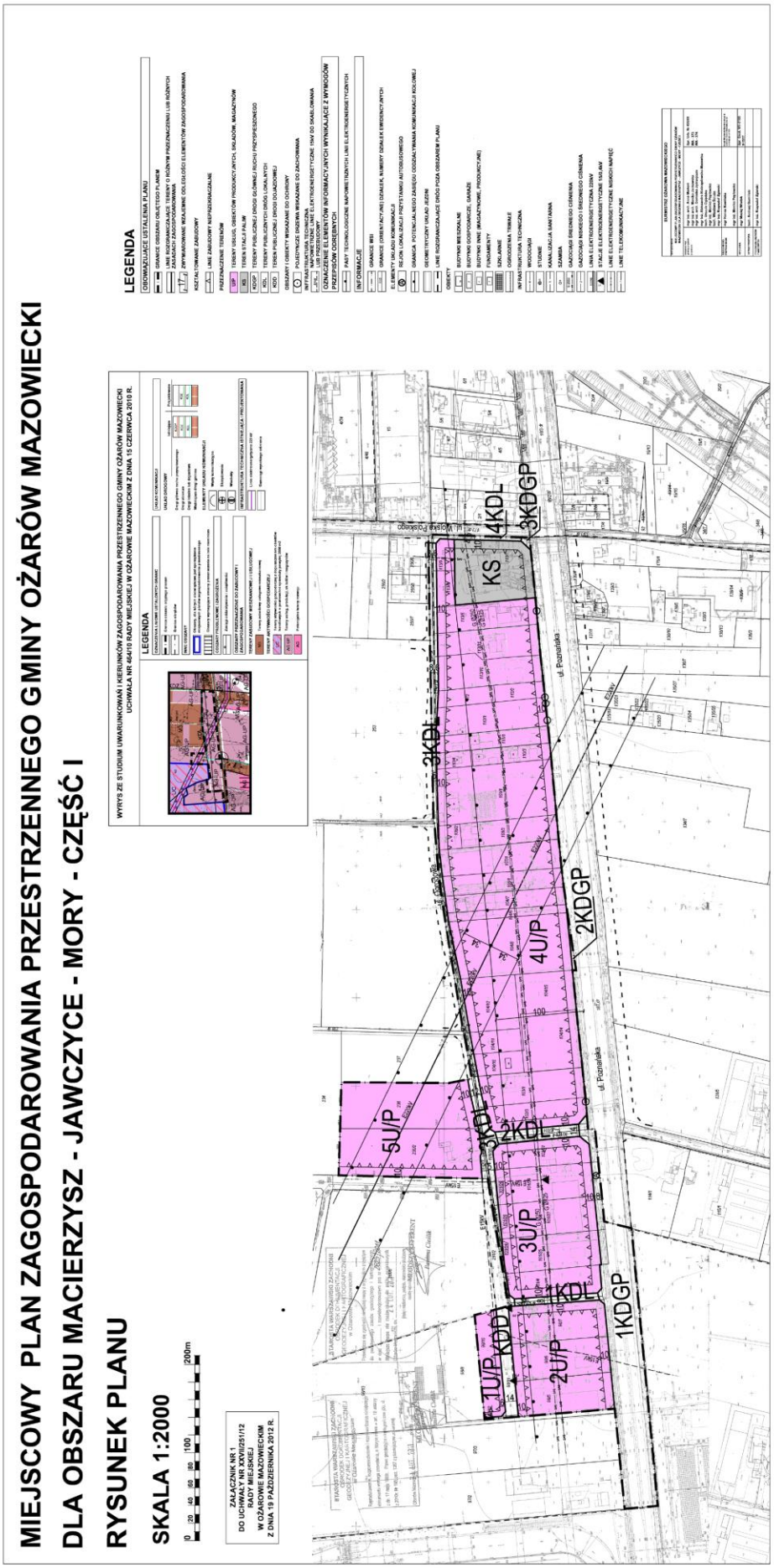
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 18.1. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wywieszenia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

[1)] zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr157, poz. 1241, z 2010r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, 217, poz.1281 oraz z 2912r. poz.567.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
Blanka Jabłońska


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI
DLA OBSZARU MACIERZYSZ - JAWCZYCE - MORY - CZĘŚĆ I
RYSUNEK PLANU
SKALA 1:2000
0 20 40 60 80 100 200m
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXVII/251/12
RADY MIEJSKIEJ
W OŻAROWIE MAZOWIECKIM
Z DNIA 19 PAŹDZIERNIKA 2012 R.
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI
UCHWAŁA NR 464/10 RADY MIEJSKIEJ W OŻAROWIE MAZOWIECKIM Z DNIA 15 CZERWCA 2010 R.
LEGENDA
LEGENDA
1U/P
KDD
2U/P
1KDL
1KDGP
3U/P
2KDL
3KDL
5U/P
4U/P
2KDGP
3KDL
KS
4KDL
3KDGP
ul. Poznańska
ul. Wolskie Polskiego

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXVII/251/12
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
z dnia 19 października 2012r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW MAZOWIECKI DLA OBSZARU MACIERZYSZ - JAWCZYCE – MORY – CZĘŚĆ I

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 ze zm.) Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Macierzysz - Jawczyce- Mory - część I:

§ 1.1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Macierzysz - Jawczyce- Mory został wyłożony do wglądu publicznego, po raz pierwszy w okresie od dnia 18 września 2006r. do dnia 9 października 2006r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag do obszaru Macierzysz - Jawczyce- Mory- część I, do dnia 23 października 2006r. wpłynęła uwaga, której Burmistrz Ożarowa Mazowieckiego nie uwzględnił.

2. W zakresie uwagi nieuwzględnionej przez Burmistrza Ożarowa Mazowieckiego, Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim postanawia przyjąć następujący sposób jej rozpatrzenia:

uwaga dotyczy działki ewidencyjnej nr 235/2 położonej we wsi Macierzysz oraz działki ewidencyjnej nr 102/3 położonej we wsi Jawczyce. Składający uwagę, Pan Wiesław Rybka, w piśmie z dnia 26 września 2006r. zarejestrowanym pod numerem 9842 wnosi:

a) o przeznaczenie pod zabudowę wielorodzinną lub jednorodzinną w zabudowie bliźniaczej albo szeregowej, położonej poza strefą oddziaływania napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV, części południowej działki ewidencyjnej nr 235/2 ze wsi Macierzysz oraz położonej poza strefą oddziaływania drogi krajowej nr 2 części północnej działki ewidencyjnej nr 102/3 ze wsi Jawczyce. W uzasadnieniu składający uwagę podnosi, że w sąsiedztwie Jego działek znajdują się budynki mieszkalne,

b) nieuwzględnienie uwagi wyjaśnia się w sposób następujący:

działki położone są na terenie, który w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznaczony jest pod tereny usług, produkcji, składów i magazynów- AG - UP. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego muszą być zgodne z ustaleniami studium.

Zgodnie z ustaleniami studium na terenach AG-UP nie przewiduje się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Dlatego w projekcie planu, zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jedynie zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową. Uwzględnienie wniosku wymagałoby rozwiązań projektu planu w kierunku niezgodnym z ustaleniami Studium, co naruszyłoby obowiązujące przepisy art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2.1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Macierzysz – Jawczyce - Mory został wyłożony do wglądu publicznego, po raz drugi w okresie od dnia 6 maja 2008r. do dnia 27 maja 2008r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag do obszaru Macierzysz – Jawczyce - Mory- część I, do dnia 17 czerwca 2008r., wpłynęło 6 uwag, których Burmistrz Ożarowa Mazowieckiego nie uwzględnił w całości lub w części.

2. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Ożarowa Mazowieckiego, Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

1) uwaga dotyczy działki ewidencyjnej nr 113/5 położonej we wsi Jawczyce. Składający uwagę, Państwo Marzena i Włodzimierz Matyaszczyk, w piśmie z dnia 16 czerwca 2008r. zarejestrowanym pod numerem 7200 wnoszą:

   a) o zmianę minimalnej powierzchni działki na terenie U/P. W uzasadnieniu składający uwagę podnoszą, że działkę ew. nr 113/5 o powierzchni 3500m^2 zamierzają nabyć we współwłasności i w przyszłości podzielić.

b) nieuwzględnienie uwagi w całości wyjaśnia się w sposób następujący:

zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130 z dnia 20 lipca 2010r. poz. 871) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się „szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym". W projekcie planu ustala się minimalną powierzchnię dla działek uzyskiwanych w wyniku "scalania i podziału nieruchomości". Ustalone w planie szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości stanowią następnie podstawę do przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości na podstawie art. 101 ustawy z dnia 21sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 ze zm.). W projekcie planu nie ustala się powierzchni działek do podziału nieruchomości, ponieważ takie ustalenie wykraczałoby poza określony w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zakres ustaleń jaki obejmować może plan miejscowy. Dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w projekcie planu, ustalono minimalną powierzchnię działki na 3000m^2, ponieważ taka powierzchnia została określona w ustaleniach obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzanego na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu podjętej przez radę przed 10 października 2010r. muszą być zgodne z ustaleniami studium;

2) uwaga dotyczy działek ewidencyjnych nr 104/10, 104/14 położonych we wsi Jawczyce. Składający uwagę, Pan Andrzej Michlewicz, w piśmie z dnia 16 czerwca 2008r. zarejestrowanym pod numerem 7257 wnosi, między innymi:

a) o wykreślenia z punktu „Ochrona środowiska" w podpunkcie „a" słowa „poza granicami terenu U/P" i zastąpienie je słowami „poza granicami działki na której zlokalizowany jest obiekt";

b) nieuwzględnienie uwagi w części wyjaśnia się w sposób następujący:

nie wprowadza się ustaleń w brzmieniu zaproponowanym. Wprowadzono ustalenie /…/ poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny /.../ zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

Wprowadzono w § 5 ust. 1 pkt 20, ustalenie w brzmieniu: „usługach i produkcji"- należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub lokale użytkowe do prowadzenia działalności, niezaliczonej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, niepowodującej przekraczania standardów, jakości środowiska oraz zanieczyszczeń poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny. Pod pojęciem działalności mogącej negatywnie oddziaływać na środowisko rozumie się hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza (pyłowe i gazowe w tym odory), zanieczyszczenie odpadami, oddziaływanie komunikacji. Realizacja obiektów nie może również powodować nadmiernej eksploatacji terenów ogólnodostępnych, zwłaszcza dróg". Zapis taki jest zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;

3) uwaga dotyczy działki ewidencyjnej nr 113/5 położonej we wsi Jawczyce. Składający uwagę, Pan Artur Dobrzyński, w piśmie z dnia 16 czerwca 2008r. zarejestrowanym pod numerem 7293 wnosi:

a) o zmianę minimalnej powierzchni działki na terenie U/P. W uzasadnieniu składający uwagę podnosi, że działkę ew. nr 113/5 o powierzchni 3500m^2 zamierza nabyć we współwłasności i w przyszłości podzielić.

b) nieuwzględnienie uwagi w całości wyjaśnia się w sposób następujący:

zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130 z dnia 20 lipca 2010r. poz. 871) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się „szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym". W projekcie planu ustala się minimalną powierzchnię dla działek uzyskiwanych w wyniku "scalania i podziału nieruchomości". Ustalone w planie szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości stanowią następnie podstawę do przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości na podstawie art. 101 ustawy z dnia 21sierpnia 1997r.

o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 ze zm.). W projekcie planu nie ustala się powierzchni działek do podziału nieruchomości, ponieważ takie ustalenie wykraczałoby poza określony w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zakres ustaleń jaki obejmować może plan miejscowy. Dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w projekcie planu, ustalono minimalną powierzchnię działki na 3000m^2, ponieważ taka powierzchnia została określona w ustaleniach obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzanego na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu podjętej przez radę przed 10 października 2010r. muszą być zgodne z ustaleniami studium.

4) uwaga dotyczy działki ewidencyjnej nr 104/7 położonej we wsi Jawczyce. Składający uwagę, Firma ALAN, w piśmie z dnia 17 czerwca 2008r. zarejestrowanym pod numerem 7293 wnosi między innymi:

   a) o zmianę ustalenia planu i ograniczenie „funkcji dominującej i uzupełniającej „ do funkcji mieszkalnych i usług nieuciążliwych. W uzasadnieniu składający uwagę podnosi, że Firma zajmuje się sprzedażą, serwisowaniem i pomiarami urządzeń elektronicznych dla operatorów telefonii komórkowej, służby zdrowia, policji i wojska, które to urządzenia nie mogą być zapylane i podlegać wibracji,

   b) nieuwzględnienie uwagi w części wyjaśnia się w sposób następujący:

      działka położona jest na terenie, który w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznaczony jest pod tereny usług, produkcji, składów i magazynów- AG - UP. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego muszą być zgodne z ustaleniami studium.

      Zgodnie z ustaleniami studium na terenach AG-UP nie przewiduje się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Dlatego w projekcie planu, zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jedynie zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową. Wokół obiektów składającego uwagę, w stanie istniejącym, nie ma zabudowy mieszkaniowej. Ponadto budynki Firmy zgłaszającej uwagę, w stanie istniejącym znajdują się w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV i w strefie oddziaływania drogi krajowej nr 2. Uwzględnienie wniosku, poprzez przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wymagałoby rozwiązań projektu planu w kierunku niezgodnym z ustaleniami Studium, co naruszyłoby obowiązujące przepisy art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) uwaga dotyczy działki ewidencyjnej nr 112/2 położonej we wsi Jawczyce. Składający uwagę, Pan Robert Matczuk, w piśmie z dnia 17 czerwca 2008r. zarejestrowanym pod numerem 7306 wnosi:

   a) o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na działce ewidencyjnej nr 112/2. W uzasadnieniu składający uwagę podnosi, że działka jest mała (liczy 1100m^2)powierzchni i ciężko będzie usytuować usługi lub działalność przemysłową.

   b) nieuwzględnienie uwagi wyjaśnia się w sposób następujący:

      działka położona jest na terenie, który w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznaczony jest pod tereny usług, produkcji, składów i magazynów- AG - UP. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego muszą być zgodne z ustaleniami studium.

      Zgodnie z ustaleniami studium na terenach AG-UP nie przewiduje się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Dlatego w projekcie planu, zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jedynie zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową. Uwzględnienie wniosku wymagałoby rozwiązańprojektu planu w kierunku niezgodnym z ustaleniami Studium, co naruszyłoby obowiązujące przepisy art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu przed wejściem w życie ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130 z dnia 20 lipca 2010r. poz. 871) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się „szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym”. W projekcie planu ustala się minimalną powierzchnię dla działek uzyskiwanych w wyniku "scalania i podziału nieruchomości". Ustalone w planie szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości stanowią następnie podstawę do prze-

prowadzenia scalania i podziału nieruchomości na podstawie art. 101 ustawy z dnia 21sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 ze zm.). W projekcie planu nie ustala się powierzchni działek do podziału nieruchomości, ponieważ takie ustalenie wykraczałoby poza określony w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zakres ustaleń jaki obejmować może plan miejscowy. Dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w projekcie planu, ustalono minimalną powierzchnię działki na 3000m^2, ponieważ taka powierzchnia została określona w ustaleniach obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzanego na podstawie uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu podjętej przez radę przed 10 października 2010r. muszą być zgodne z ustaleniami studium. Ustalenia studium nie uniemożliwiają inwestowania na działce budowlanej nr 112/2 ze względu na jej powierzchnię;

6) uwaga dotyczy działki ewidencyjnej nr 103/1 położonej we wsi Jawczyce i działki ewidencyjnej nr 236 położonej we wsi Macierzysz. Składająca uwagę, Pani Elżbieta Chmielewska, w piśmie z dnia 17 czerwca 2008r. zarejestrowanym pod numerem 7331 wnosi między innymi, o:

   a) dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na wymienionych działkach,

   b) zwiększenie powierzchni zabudowy do 80% powierzchni działki z usługami, a z zabudową zagrodową do, co najmniej 70%;

   c) dopuszczenie utwardzenia działki na powierzchni do 70%,

   d) ustalenia powierzchni działki do 1000m^2 i szerokości 15m oraz do 3000m^2 i więcej oraz szerokości 20m,

   e) zniesienie ograniczeń odległości zabudowy od linii energetycznej,

   f) wprowadzenie zakazu lokalizacji masztów telefonii komórkowej,

   g) ustalenie szerokości ulicy Ogrodowej na 10-12m w liniach rozgraniczających oraz na 6m szerokości jezdni,

   h) dopuszczenie obsługi komunikacyjnej na drogę KDGP i zachowanie istniejących zjazdów z drogi KDGP,

   i) nieuwzględnienie uwagi wyjaśnia się w sposób następujący:

   ad. a: działka położona jest na terenie, który w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przeznaczony jest pod tereny usług, produkcji, składów i magazynów-AG - UP. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego muszą być zgodne z ustaleniami studium. Zgodnie z ustaleniami studium na terenach AG-UP nie przewiduje się realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Dlatego w projekcie planu, zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jedynie zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową. Uwzględnienie wniosku wymagałoby rozwiązańprojektu planu w kierunku niezgodnym z ustaleniami Studium, co naruszyłoby obowiązujące przepisy art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto działka ewidencyjna 236 położona jest niemal w całości w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 220kV.

   ad. b: nie zmienia się współczynników zgodnie z propozycją zgłaszającej uwagę ze względu na zgodność z ustaleniami studium,

   ad. c: nie zmienia się współczynników zgodnie z propozycją zgłaszającej uwagę ze względu na zgodność z ustaleniami studium,

   ad. d: nie zmienia się współczynników zgodnie z propozycją zgłaszającej uwagę ze względu na zgodność z ustaleniami studium,

   ad. e: ograniczenia odległości zabudowy od linii energetycznej wynikają z obowiązku uwzględnienia w ustaleniach planu elementów uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych, w tym przypadku ochrony przed promieniowaniem elektroenergetycznym z zakresu ochrony środowiska. Projekt planu nie ustala więc w/w granic, a jedynie je uwzględnia w swoich ustaleniach. Zmiana granic pasa technologicznego nie wchodzi w zakres spraw regulowanych planem miejscowym, wobec czego wniosek jest niezasadny,

   ad. f: nie wprowadza się zakazu, ponieważ taki zakaz naruszałby przepisy art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych,

ad. g: ulica Ogrodowa jako droga lokalna jest projektowana na minimum 12m w liniach rozgraniczających. Ze względu na granice obszaru planu tylko część tej ulicy znajduje się w niniejszym planie,

ad. h: szczegółowe zadania i kompetencje organu pełniącego funkcję zarządcy drogi określa ustawa o drogach publicznych i kwestia zjazdów z drogi publicznej rozstrzygana jest w trybie postępowania administracyjnego nie zaś procedury planistycznej i aktu prawa miejscowego.

§ 3.1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Macierzysz - Jawczyce- Mory został wyłożony do wglądu publicznego, po raz trzeci w okresie od dnia 26 marca 2012r. do dnia 24 kwietnia 2012r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag do obszaru Macierzysz - Jawczyce- Mory- część I, do dnia 9 maja 2012r., wpłynęły 2 uwagi, których Burmistrz Ożarowa Mazowieckiego nie uwzględnił w części.

2. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Ożarowa Mazowieckiego, Rada Miejska w Ożarowie Mazowieckim postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

1) uwaga dotyczy ustaleń planu w zakresie lokalizacji nośników reklamowych w obszarze planu (aktualnie § 7 pkt 2). Składający uwagę, Pan Andrzej Gąsowski, w piśmie z dnia 7 maja 2012r. zarejestrowanym pod numerem 5769/5/2012 wnosi:

a) o zmianę ustaleń planu i nie ograniczania działalności reklamowej. Ilość reklam i ich powierzchni na działce powinna być określona przez samych przedsiębiorców w zależności od potrzeb biznesu. W uzasadnieniu, składający uwagę podnosi, iż ograniczenie reklam może odnosić się do parków krajobrazowych i zabytków, natomiast przy drodze nr 2 i S-8 powinny być dopuszczone reklamy w nieograniczonym zakresie ponieważ wpływa to negatywnie na rozwój przedsiębiorczości oraz na postrzeganie gminy jako miejsca do robienia biznesu. Reklamy, zdaniem składającego uwagę to również działalność informacyjna, gdzie można kupić potrzebne produkty,

b) nieuwzględnienie uwagi w części, czyli pozostawienia w planie ustaleń odnośnie warunków lokalizacji reklam, wyjaśnia się w sposób następujący: uwaga zawiera szereg stwierdzeń bez sformułowania konkretnego żądania, z wyjątkiem jednego, a mianowicie żądania nie ustalania warunków lokalizacji reklam. Utrzymuje się ustalenia odnośnie realizacji nośników reklamowych, jako wypełnienie przepisów art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie „zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego" jako właściwe z punktu widzenia wymaganego ustawowo kształtowania miejsc publicznych,

2) uwaga zgłoszona po terminie, dotyczy ustaleń planu w zakresie lokalizacji nośników reklamowych w obszarze planu (aktualnie § 7 pkt 2). Składający uwagę zbiorową, w piśmie z dnia 21 maja 2012r. zarejestrowanym pod numerem 6342/5/2012, wnoszą sprzeciw w sprawie ograniczenia ilości tablic do dwóch na posesję oraz ich powierzchni do $3m^2$ na tablicę. W uzasadnieniu, składający uwagę podnoszą, iż ograniczenie reklam jest szkodliwe dla rozwoju przedsiębiorczości i rozwoju gminy. Składający ponadto uwagę popierają sprzeciw Pana Andrzeja Gąsowskiego.

Nieuwzględnienie uwagi, w części, czyli pozostawienia w planie ustaleń odnośnie warunków lokalizacji reklam, wyjaśnia się w sposób następujący: utrzymuje się ustalenia odnośnie realizacji nośników reklamowych, jako wypełnienie przepisów art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie „zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego" jako właściwe z punktu widzenia wymaganego ustawowo kształtowania miejsc publicznych.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXVII/251/12
Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim
z dnia 19 października 2012r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Macierzysz - Jawczyce – Mory – część I

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2012r. poz. 647) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Macierzysz - Jawczyce – Mory – część I.

§ 1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części terenów położonych we wsi Jawczyce i Macierzysz, obejmują:

1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje na wyznaczonych w planie terenach, w tym prowadzenie robót budowlanych obejmujących infrastrukturę techniczną i zieleń;

2) inwestycje realizowane samodzielnie w zakresie budowy, rozbudowy infrastruktury zlokalizowane w lub poza linią rozgraniczającą dróg KDL i KDD.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to roboty budowlane obejmujące realizację sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i oświetlenia. Powyższa infrastruktury techniczna w obszarze oraz w bezpośrednim w sąsiedztwie planu jest już zrealizowana i może w zależności od potrzeb podlegać rozbudowie, przebudowie lub modernizacji.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2.

1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym między innymi: ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;

2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno - technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (j. t. Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;

3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne dnia 10 kwietnia 1997r. (j.t. Dz.U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.);

4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2009r., Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) przy czym;

1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Gminy;

2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwala się w uchwale budżetowej;

3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w Wieloletniej Prognozie Finansowej Miasta i Gminy Ożarów Mazowiecki na lata 2011-2018).

§ 5.1. Zadanie z zakresu rozbudowy, przebudowy lub modernizacji sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001r. (t. jedn. z 2006r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.) i w oparciu o wieloletnie programy inwestycyjne.

2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (t. jedn. Dz.U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki dla obszaru Macierzysz - Jawczyce – Mory – część I sporządzany na podstawie uchwał Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim: uchwały Nr 266/01 z dnia 6 lutego 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów Mazowiecki zmienionej uchwałą Nr 331/01 z dnia 25 września 2001r., uchwały Nr 282/05 z dnia 3 lutego 2005r. w sprawie zmiany uchwał Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Ożarów Mazowiecki, oraz Uchwały Nr XXVI/247/12Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia11 października 2012r.w sprawie zmiany Uchwały Nr 282/05 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia 3 lutego 2005r. w sprawie zmiany uchwał Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w gminie Ożarów Mazowiecki.

Mając na uwadze długotrwałe procedowanie związane z koniecznością uzyskania dodatkowej zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie terenów na cele nierolnicze wynikającej z potrzeby uzyskania zgodności z ustaleniami studium, a następnie ponowienia niezbędnych uzgodnień oraz ponowienia procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, została podjęta uchwała o podziale obszaru planu na trzy części.

Uchwalenie w pierwszej kolejności planu miejscowego oddzielnie dla wydzielonego obszaru Macierzysz - Jawczyce – Mory – część I, nie będzie wywierać negatywnego wpływu na spójność rozwiązań przestrzennych dla terenu, bowiem projekt planu był sporządzany oraz uzgadniany w jednolitej formie. Proces podziału opracowania dla obszaru Macierzysz - Jawczyce – Mory – część I polegać będzie jedynie na rozdzieleniu tekstu oraz rysunku bez zmiany ich ustaleń, co gwarantuje zachowanie powiązań przestrzennych.

Sporządzany plan obejmuje teren we wsi Jawczyce pomiędzy: ulicami Ogrodową, Wojska Polskiego, a Trasą Poznańską i zachodnią granicą wsi Jawczyce oraz działki ewidencyjne nr 235/1, 235/2, 236, 281/2 i część ewidencyjnej działki 257 we wsi Macierzysz.

Teren sporządzonego planu nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania.

Celem aktualnie sporządzanego planu jest wyznaczenie przebiegu dróg publicznych, ustalenie dla nowej zabudowy parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym form zabudowy, linii zabudowy, gabarytów obiektów, wskaźników intensywności zabudowy, a także ustalenie warunków inwestowania dla istniejącej zabudowy.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w obszarze sporządzonego planu, tereny przeznaczono pod:

1) tereny usług, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów - oznaczone na rysunku planu symbolem U/P;

2) teren stacji paliw - oznaczony na rysunku planu symbolem KS;

3) tereny publicznej drogi głównej ruchu przyśpieszonego - oznaczone na rysunku planu symbolem KDGP;

4) tereny publicznych dróg lokalnych - oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;

5) teren publicznej drogi dojazdowej - oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r. poz. 647) stwierdza się, że przewidywane funkcje są zgodne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ożarów Mazowiecki przyjętego uchwałą Nr 464/10 Rady Miejskiej w Ożarowie Mazowieckim z dnia15 czerwca 2010r. obszar objęty planem wskazany jest jako obszar AG-UP- tereny o wiodącej funkcji usług, produkcji, składów i magazynów oraz dróg publicznych KDGP, KDL i KDD. Studium dopuszcza zachowanie istniejącej funkcji mieszkaniowej.

Obszar objęty planem jest w części zainwestowany, a zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych(t. jedn. Dz.U. z 2004r. Nr 121, poz.1266 z późn. zm.) uzyskano odpowiednie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze.

Uwzględniając powyższe, realizacja ustaleń planu nie zakłóci ładu przestrzennego, ani zrównoważonego rozwoju, który jest podstawą działań Gminy Ożarów Mazowiecki.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r. poz. 647) z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.). Do projektu planu podczas trzech wyłożeń do publicznego wglądu zgłoszono uwagi. Uwagi nieuwzględnione, zawarte są w załączniku nr 2 do uchwały.